

**Städtebauliche
Verträglichkeitsuntersuchung
gem. § 11 (3) BauNVO zu
geplanten
Einzelhandelsvorhaben
in Medebach**

STAND JANUAR 2024

GLIEDERUNG

1. Methodik
2. Beschreibung des Vorhabens und Einordnung des Vorhabenstandorts
3. Untersuchungsraum/Einzugsgebiet (Wettbewerbssituation)
4. Nachfrageseitige Rahmenbedingungen
5. Modellrechnung der Umsatzumverteilung
6. Ergebnisse der Berechnung der Umsatzumverteilung
7. Städtebauliche Einordnung der Ergebnisse, Fazit

METHODIK

METHODIK

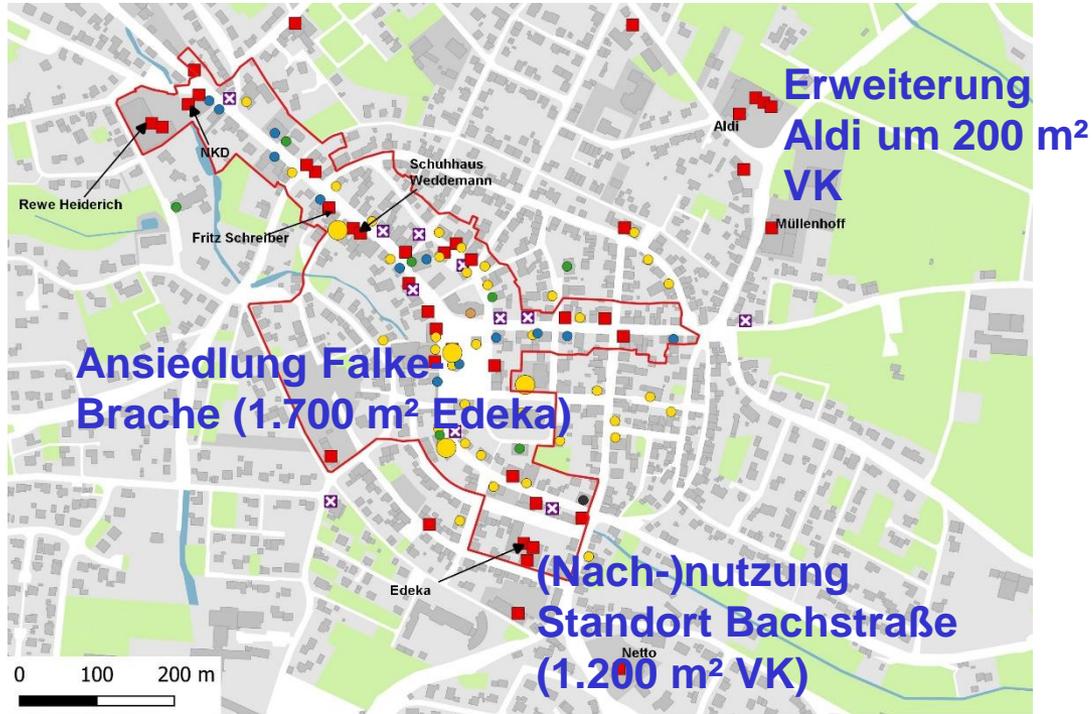
- **Angebotsseite:** primärstatistischen Erhebungen des gesamten Einzelhandelsbestandes im abgegrenzten Untersuchungsraum im Juni 2021; Im Rahmen dieser Erhebungen erfolgte eine flächendeckende Begehung des gesamten Gebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung **aller untersuchungsrelevanter Geschäfte**, die die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment führen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und **ab 400 m² Verkaufsfläche außerhalb**.

Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage vor.

- **Umsatzzahlen:** Berücksichtigung der zugrundeliegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte und die konkrete Situation vor Ort. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.
- Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln 2022) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Kommunen ermittelt und dargestellt.

BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND DES VORHABENSTANDORTS, UMSATZBERECHNUNG

VORHABEN: NEUANSIEDLUNG EDEKA-MARKT - NACHNUTZUNG ALT-STANDORT – ERWEITERUNG ALDI



Abgrenzung

□ Zentraler Versorgungsbereich

Einzelhandelsbetriebe

■ Einzelhandelsbetrieb

⊠ Leerstand

Sonstige Nutzungen

● Dienstleistung & Handwerk

● Gastgewerbe

● Kunst, Kultur, Bildung

● Leerstand

● Öffentliche Einrichtung

○ 1 sonstige Nutzung

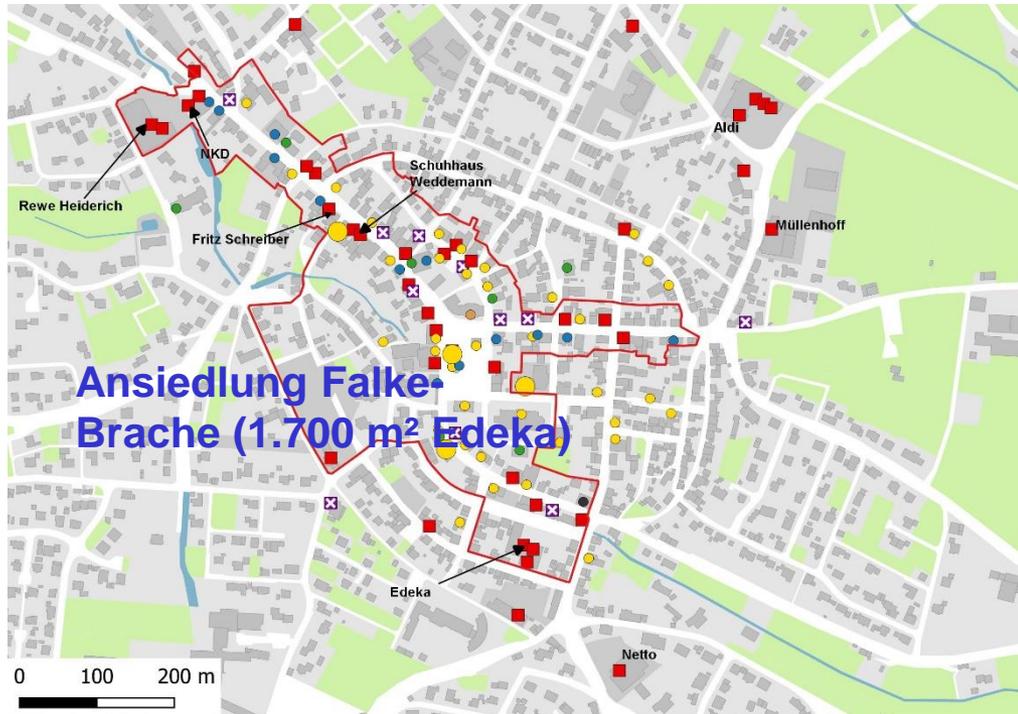
○ 2-4 sonstige Nutzungen

Städtebauliche
Verträglichkeitsuntersuchung
für einen Lebensmittelvoll-
sortimenter auf der Falke-
Brache (**Planung: 1.700 m²
Edeka**) unter Berücksichtigung
der (genehmigten)
Erweiterung des bestehenden
Aldi-Marktes um 200 m² und
der Bestandsfläche an der
Bachstraße (bauplanungs-
rechtlich zulässig: **1.200 m²
Lebensmittelverkaufsfläche**)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero
(<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Die Präsentation ist ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

VORHABENSTANDORT FALKE-BRACHE



Abgrenzung

☐ Zentraler Versorgungsbereich

Einzelhandelsbetriebe

■ Einzelhandelsbetrieb

⊠ Leerstand

Sonstige Nutzungen

● Dienstleistung & Handwerk

● Gastgewerbe

● Kunst, Kultur, Bildung

● Leerstand

● Öffentliche Einrichtung

○ 1 sonstige Nutzung

○ 2-4 sonstige Nutzungen

Lage des Vorhabenstandorts:
**innerhalb des zentralen
 Versorgungsbereichs der
 Hansestadt Medebach**
 Das Vorhaben stellt sich demnach
konzeptkonform dar.

Die Ansiedlung stärkt den
 zentralen Versorgungsbereich
 insb. im Hinblick auf seine
 gesamtstädtische
 Nahversorgungsfunktion

Durch die Lage im ZVB ist das
 Vorhaben **kompatibel mit dem
 landesplanerischen
 Integrationsgebot (LEP NRW)**

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero
 (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

UNTERSUCHUNGSRELEVANTE VERKAUFSFLÄCHEN UND GESCHÄTZTE UMSÄTZE DER VORHABEN

- Baustein 1: geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka 1.700 m² Verkaufsfläche) an den Vorhabenstandort Prozessionsweg (Falke-Brache)
- Baustein 2: Nachnutzung des bestehenden Standortes (Bachstraße) ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (potenzielle Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes)
- Baustein 3: Aldi Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche auf 1.000 m² (Solitär-lage mit stadtweiter Versorgungsbedeutung)

Umsatzberechnung Baustein 1:

Betrieb	Waren-/ Sortimentsgruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
			Worst Case	Worst Case
Lebensmittel- vollsortimenter (1.700 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	1.470	5.200	7,6
	Drogeriewaren	120	5.200	0,6
	Restfläche*	110	5.200	0,6
	gesamt	1.700		8,8

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten des Hahn Retail Real Estate Report 2023/24 (Flächenproduktivität Edeka 2022)
alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

UNTERSUCHUNGSRELEVANTE VERKAUFSFLÄCHEN UND GESCHÄTZTE UMSÄTZE DER VORHABEN

- Baustein 1: geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka 1.700 m² Verkaufsfläche) an den Vorhabenstandort Prozessionsweg (Falke-Brache) im zentralen Versorgungsbereich
- Baustein 2: potenzielle Nachnutzung des bestehenden Standortes (Bachstraße) ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (potenzielle Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes) im zentralen Versorgungsbereich
- Baustein 3: Aldi Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche auf 1.000 m² (Solitärage mit stadtwweiter Versorgungsbedeutung)

Umsatzberechnung Baustein 2:

Betrieb	Waren-/ Sortimentsgruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Flächenprodukti- vität (in Euro/m ²)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)	Umsatzumverteilungs- relevanter Umsatz (abzgl. Bestandumsatz am Standort)
			Worst Case	Worst Case	Worst Case
Lebensmittel- vollsortimenter (1.200 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	950	5.500*	5,2	1,6
	Drogeriewaren	110	5.500*	0,6	
	Restfläche*	140	5.500*	0,8	
	gesamt	1.200		6,6	

Quelle: eigene Berechnungen; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich; * durchschnittlicher Wert über alle Handelsketten und Betriebsformen (Grundlage: Hahn Retail Real Estate Report 2023/24 (Flächenproduktivitäten 2022))

UNTERSUCHUNGSRELEVANTE VERKAUFSFLÄCHEN UND GESCHÄTZTE UMSÄTZE DER VORHABEN

- Baustein 1: geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka 1.700 m² Verkaufsfläche) an den Vorhabenstandort Prozessionsweg (Falke-Brache)
- Baustein 2: Nachnutzung des bestehenden Standortes (Bachstraße) ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (potenzielle Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes)
- Baustein 3: Aldi Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche auf 1.000 m² (Solitär-lage mit stadtweiter Versorgungsbedeutung)

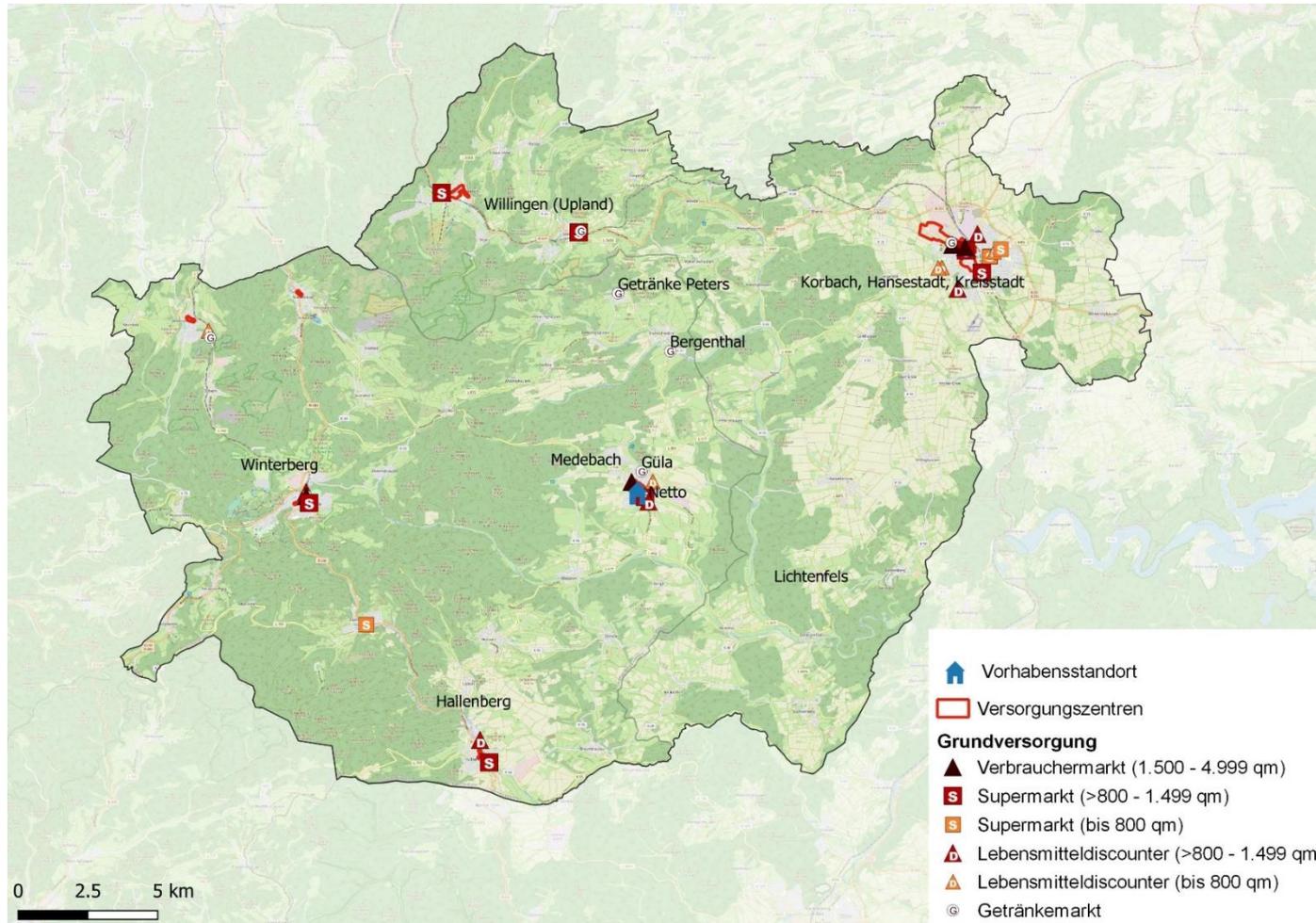
Umsatzberechnung Baustein 3:

Betrieb	Waren-/ Sortimentsgruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Flächenprodukti- vität (in Euro/m ²)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
			Worst Case	Worst Case
Lebensmitteldi- scounter (Erweiterungsflä- che 200 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	150	6.700	1,0
	Restfläche*	50	6.700	
gesamt		200		

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten des Hahn Retail Real Estate Report 2023/24 (Flächenproduktivität Aldi 2022)
alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

UNTERSUCHUNGSRAUM/EINZUGSGEBIET

UNTERSUCHUNGSRAUM/EINZUGSGEBIET MIT STRUKTURPRÄGENDEN WETTBEWERBSSTANDORTEN (NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Die Präsentation ist ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

NACHFRAGESEITE

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT IM UNTERSUCHUNGSRAUM (NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL)

Kommune im Untersuchungsraum	Einwohner (absolut)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen <i>(in Mio. Euro.)</i> Nahrungs- und Genussmittel
Medebach	8.100	22,5
Winterberg	12.440	34,9
Hallenberg	4.490	12,5
Willingen (Upöand)	6.130	17,6
Lichtenfels	4.090	11,7
Korbach	23.440	65,8
gesamt	58.700	165,1

eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022)

Für die insgesamt rund **58.700 Einwohner** im Untersuchungsraum ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **165,1 Mio. Euro** in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

MODELLRECHNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNG

ZIELSETZUNG DER MODELLRECHNUNG

Bewertung möglicher absatzwirtschaftlicher sowie sich daraus ggf. ergebender städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung

- **flächendeckende Erhebung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsflächen** im Untersuchungsraum (Angebotssituation)
- Herleitung eines **realitätsnahen, umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes**
- Komplexes Modell zur Abbildung der zu prognostizierenden **Umsatzumverteilungen** im Untersuchungsraum
- **Umschlagen** wettbewerblicher Auswirkungen in **negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** zu befürchten?
- **Darstellung der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens als Abwägungsgrundlage – sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt als auch als Bewertungsgrundlage in anschließenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritten**

METHODISCHES VORGEHEN

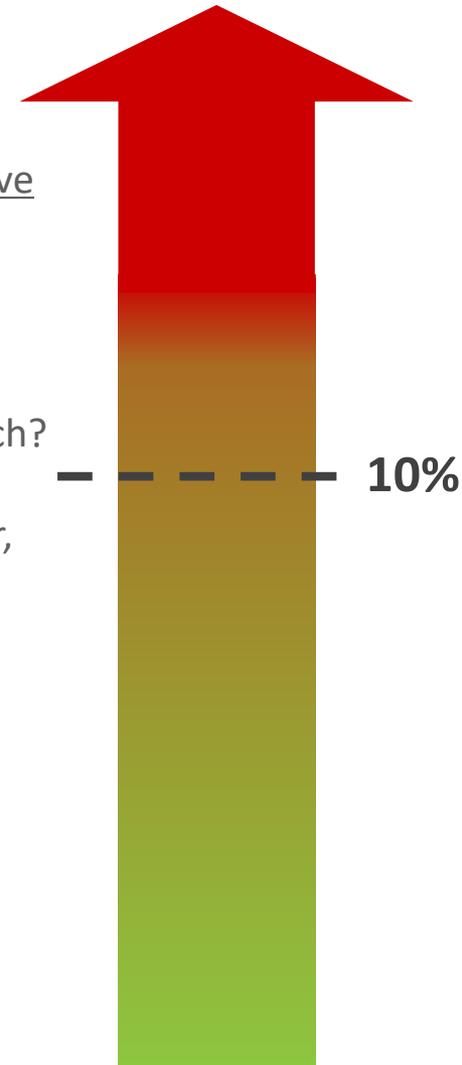
– DATENGRUNDLAGEN –

- primärstatistische Erhebung des sortimentspezifischen Einzelhandelsbestandes im definierten Untersuchungsraum (sortimentsgenaue Erfassung der Verkaufsflächen)
- Umsatzschätzung auf Basis verschiedener Kennwerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Abbildung der Nachfrageseite auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten (IFH Retail Consultants, Köln)
- Zeitdistanzen zwischen Angebots- und Nachfragestandorten (ArcGis-gestützte Berechnung)

METHODISCHES VORGEHEN

– STÄDTEBAULICH-STRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN –

- „Umschlagen“ wettbewerblicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen?
 - Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches?
 - Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich?
- „Demarkationslinie“ (10 %) nicht als Zumutbarkeitsschwelle anwendbar, konkrete Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen
- Werte deutlich über 10 % können „verträglich“ sein, „unverträglich“ allerdings auch Werte darunter (verschiedene Urteile)
- Einordnung der Berechnungsergebnisse hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Auswirkungen: städtebauliche Analyse unabdingbar



ERGEBNISSE DER BERECHNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

ERGEBNISSE UMSATZUMVERTEILUNGEN – WORST CASE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Nahrungs- und Genussmittel:

1.470 m² VKF am Vorhabenstandort Falke-Brache (**7,6 Mio. Euro**)

- zzgl. Lebensmittelverkaufsfläche am Standort Bachstraße 950 m² (**1,6 Mio. Euro**)
- zzgl. Erweiterungsfläche Lebensmittel Aldi-Markt 150 m² (**1,0 Mio. Euro**)

Vorhabenumsatz abzüglich des Umsatzes am Bestandsstandort (Delta) **zu 95 %** umverteilt (5 % Streuumsatz) :
ca. 9,8 Mio. €

Angebotsstandort	Prozentuale Umverteilung	Monetäre Umverteilung in Mio. Euro
Medebach		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	14 %	1,7
Integrierte Streulagen	7 %	0,3
Nicht integrierte Streulagen	8 %	0,4
Korbach		
Zentraler Versorgungsbereich Korbach	2 %	0,4
Sonderstandort Briloner Straße	4 %	0,6
Integrierte Streulage	2 %	0,4
Nicht integrierte Streulage	6 %	1,1
Hallenberg		
Zentraler Versorgungsbereich Hallenberg	8 %	0,6
Nicht integrierte Streulage	8 %	0,3

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

* Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar
Quelle: eigene Berechnungen

Die Präsentation ist ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

ERGEBNISSE UMSATZUMVERTEILUNGEN – WORST CASE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Angebotsstandort	Prozentuale Umverteilung	Monetäre Umverteilung in Mio. Euro
Winterberg		
Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	8 %	1,5
Ortsteilzentrum Niedersfeld	-	*
Ortsteilzentrum Siedlinghausen	-	*
Ortsteilzentrum Züschen	8 %	0,2
Integrierte Streulage	8 %	0,5
Nicht integrierte Streulage	5 %	0,2
Willingen (Upland)		
Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Willingen	-	*
Nahversorgungszentrum Briloner Straße	8 %	0,9
Integrierte Streulage	6 %	0,4
Lichtenfels		
Integrierte Streulage	-	*

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

* Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar Quelle: eigene Berechnungen

Die Präsentation ist ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ERGEBNISSE DER UMSATZUMVERTEILUNGEN, FAZIT

ERGEBNIS UND EINORDNUNG DER BERECHNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNG, FAZIT

- Die Umsatzumverteilungsquoten bewegen sich zwischen **2 % gegenüber dem Hauptzentrum in Korbach und 14 % gegenüber der Ansiedlungskommune Medebach**, die erwartungsgemäß am stärksten von der Ansiedlung betroffen ist. Die **übrigen zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum sind mit **maximal 8 % Umsatzumverteilung** betroffen. **Städtebaulich integrierte Streulagen**, die zu einer wohnortnahen Grundversorgung beitragen und deshalb auch schützenswert sind, sind mit **maximal 8 % Umsatzumverteilungsquote** betroffen.
- Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche von **1.200 m²** am Standort Bachstraße und einer Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um 200 m² ist bei einem neu anzusiedelnden Edeka-Markt mit **max. 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche** auf der Falke-Brache **ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen** insbesondere gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Umland und den schützenswerten Nahversorgungsstrukturen **nicht zu erwarten**.
- Die **hohe prozentuale Umsatzumverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Medebach** zeigt deutlich, dass die Ansiedlung **den Wettbewerb** innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und auch innerhalb der Kommune selbst, **verschärft**.
- Bei einer Gesamtverkaufsfläche von **max. 1.700 m²** auf der Brache kann demnach von einer städtebaulich verträglichen Größe für den Untersuchungsraum ausgegangen werden. Aus Gutachtersicht kann die Ansiedlung befürwortet werden.